

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - - '24-0018

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רחוב עין גב 4-10 בשכונת יד אליהו, תל אביב. בין רחוב עין גב בצפון, רחוב מצודת ביתר בדרום, רחוב לוחמי גליפולי במערב ורחוב יגור במזרח.

כתובת:

רחוב עין גב 4-10, רחוב מצודת ביתר 3-9



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק מהגוש	476-478, 368	389
6134	מוסדר	חלק מהגוש	543-545	

שטח התכנית:

4.653 דונם

מתכנן:

אדריכל: רני זיס אדריכלים, דונסקי צפנת אדריכלים

פיתוח ונוף: YSLA

בנייה ירוקה: יוזמות

יזם:

חב' צמח המרמן בע"מ

בעלות:

בעלים פרטיים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - - 0018-24ב'

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים ארבעה מבני שיכון בני שלוש קומות. כמאופיין בשכונה, העמדת המבנים הנה צפון דרום, הפניית הדירות מזרח-מערב. בכל קומה טיפוסית ארבע או שש דירות טוריות. ברחוב עין גב 4, עין גב 6 ועין גב 8 - 12 דירות בכל בניין. בעין גב 10 - 18 דירות. בסה"כ קיימות 54 דירות.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/5043 "התחדשות עין גב 4-10" מס' 507-0891648 התקפה מיום 19.07.22. התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית עיצוב על ידי הועדה המקומית. התכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני וכוללת הריסת 4 מבני שיכון קיימים ובניית 4 מבנים חדשים עבור עד 144 יח"ד תוך שמירה על העמדת המבנים צפון דרום ובניה מרקמית באופן המאפיין את השכונה.

מוסיפה שטח מבונה לשימושים ציבוריים בהיקף כולל של לפחות 450 מ"ר, וקובעת זיקות הנאה למעבר הציבור בין המבנים ובהיקף המגרש.

מצב תכנוני מוצע:

מתוכננים 4 מבנים חדשים בני 7 קומות מעל הקרקע ובהם 141 דירות. שטחי הציבור המבונים ימוקמו במבנה שבעין גב 6 בהיקף כולל של כ-450 מ"ר.

במרחב שבין הבניינים מתוכננים מעברים מרוצפים המשלבים עצים גינות בהמשך ישיר למדרכות הגובלות מעברים אלו מקשרים את רחוב עין גב לרחוב מצודת ביתר ומשמשים לכניסה למבואות המשותפות לבניינים. כמו כן שהיה וישיבה של הולכי הרגל.

במעברים שבין עין גב 4 לעין גב 6 ובין עין גב 6 ל- לעין גב 8, מתאפשרת גישה למבואות מבני המגורים. המעבר בין שני הבניינים המרכזיים, בין עין גב 4 לעין גב 6, מסומן בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהיה ברוחב שלא יפחת מ 6 מ' לכל אורכו. השטח יפותח כאזור מרוצף ומגונן להגברת הקישוריות בין הרחובות הגובלים מצפון ומדרום, וכן כגישה ואפשרות שהייה בסמיכות לשטחים הציבוריים הממוקמים בקומת הקרקע של הבניין בעין גב 6.

רחוב עין גב מצפון, מורחב ב- 2 מ' לאורך הפרויקט ע"י הפקעה לייעוד דרך, התכנית קובעת את רחוב עין גב כרחוב משולב ומרוצף כולו לרווחת הולכי הרגל במטרה לשמר את העצים הקיימים ברחוב ולחזק את רצועת הנטיעות הקיימת- נקבע ותואם במסגרת נספח התנועה באישור מחלקת תנועה רחוב מצודת ביתר מדרום מורחב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לכל אורך המגרש, ברוחב של 2-3 מ'

הגישה ברכב תהיה באמצעות רמפה מקורה במבנה המערבי, מרחוב מצודת ביתר. הגישה לרכבי שירות והצלה תהיה מרחוב מצודת ביתר.

כל הציבורים לתשתיות ישולבו בחזיתות הבניינים באופן שישתלב בעיצוב החזיתות. פליטות עשן ואוורור חדרי אשפה מתוכננים אל הגגות. אוורור חדרי חח"י, והכנסת אוויר צח אל המרתפים יתאפשרו מפתחים משולבים בחזיתות או יוסתרו וישולבו באלמנטים בנויים בפיתוח.

מתוכננות שתי קומות של מרתפים משותפים לארבעת הבניינים. המרתפים יכללו שטחים נלווים לרווחת הדיירים עם גישה ישירה ממבואות הכניסה למגורים, שטחי חניה, שטחים טכניים ואחסנה. במרתף העליון מתוכנן גם חניון לאופניים ושטחים נלווים לחלק מדירות קומת הקרקע. במרתף התחתון ממוקמים חדרי אצירת אשפה. התב"ע מאפשרת שתי חלופות לחדרי אשפה, חדר נפרד לכל בניין או שני חדרי אשפה עיליים משותפים. בתכנית העיצוב מוצע שריכוז חדרי האשפה, הן למגורים והן לשימוש הציבורי יהיה בתת הקרקע. שינוע האשפה מחדרי האשפה יבוצע ע"י חברת הניהול באמצעות מעלית אשפה ייעודית אל חדר פינני אחד מרכזי עילי הממוקם בסמוך לרמפת הירידה לחניון.

השטחים, מספר הקומות והשימושים תואמים לתכנית הראשית.

הדמיות המבנים



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – מתוכננים ארבעה מבנים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מרתף משותפות עם כניסה משותפת לרכב מרחוב מצודת ביתר. העמדת המבנים מתוכננת באופן שכל בניין פונה לרחוב עין גב ולרחוב מצודת ביתר. המעברים בין הבניינים משמשים את הדיירים ואת הציבור כמפורט לעיל. זיקת הנאה לציבור מסומנת במעבר המרכזי ולאורך רחוב מצודת ביתר.
- ב. בבניין ברחוב מצודת עין גב 6 ממוקמים גם שטחים בהיקף כולל של 450 מ"ר לשימוש ציבורי בקומת קרקע. השימוש הציבורי מיועד למועדון עירוני אחד הפרוש על כל השטח או שני שימושים שייקבעו ע"י העירייה בהמשך. שטחי שרות לשימוש הציבור כגון חניה, חדרי אשפה, וכד' מתוכננים במרתף 2- לרבות גישה במעלית שרות.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- 7 קומות מעל הקרקע. (ק+5+גג)
- קומת קרקע בגובה 4.5 מ' ברוטו עבור שטחי הציבור, קומה טיפוסית בגובה 3.3-3.5 מ' ברוטו.
- 2 קומות מרתף בהם מתוכננים שטחים לשימוש הדיירים ומעבר המקשר בין כל הבניינים, שטחי חניה ושירות, וכן שטחים המוצמדים לחלק מהדירות בקומת הקרקע

קווי בניין :

- קווי הבניין לרחוב ולמרווחי הצד יהיו ע"פ המסומן בתשריט. המרחקים בין הבניינים לא יפחתו מ-9 מ'. המרחק בין מרפסת לבניין לא יפחת מ 6 מ'. בקומת הקרקע בלבד, במרווח שבין שני הבניינים המערביים (עין גב 4 ועין גב 6) יתאפשר מרחק בין בניינים של 7 מ' לטובת פרישה מיטבית של השטחים הציבוריים.
- תכסית מירבית של קומת הגג 65% מהקומה שמתחתיה
- נסיגות ממעקה הגג (בינוי ופרגולות) :
 - 1.5 מ לכיוון מרווח צדדי או בין מבנים.
 - 1.5 מ לכיוון רחוב מצודת ביתר .
 - 1.0 לכיוון רחוב עין גב
 - 0 לכיוון חזית מערבית לטובת שמירת רציפות ממדיים

תמהיל גודל יחידות דיוור בחלוקה לקטגוריות :

חלק יחסי	כמות	חדרים	שטח דירה	הגדרה
17.0%	24	1-2	35-50	קטנה מאד
12.1%	17	2	51-65	קטנה
27.0%	38	2-3	66-85	בינונית
23.4%	33	3-4	86-105	בינונית גדולה
13.5%	19	4-5	106-120	גדולה
7.1%	10	5+	120+	גדולה מאד
100.0%	141			סה"כ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - - 24-0018

שטחים ציבוריים :

- א. מתוכננים שטחי ציבור בשטח כולל של כ- 450 מ"ר. הכניסה לשטחים אלו מהמעבר המרכזי שבתחום זיקת ההנאה לציבור, בהפרדה מוחלטת ממבואות הכניסה למגורים. שטחי הציבור פרוסים בקומת הקרקע. בהתאם לפרוגרמה שהועברה ע"י העירייה.
- ב. גובה הקומות הציבוריות 4.5 מ מרצפה לרצפה. מתוכננת מעלית שירות מקומת הכניסה ישירות למרתף -2 שבו ממוקמות חניות המוצמדות לשטחי הציבור וחדר אשפה ציבורי. בהתאם לפרוגרמה שתועבר יתוכננו פתחים במעטפת, מערכות טכניות וכד'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. אופי הבינוי

תנוחת הבינוי מבוססת על פי טיפולוגיה דומה למצב הקיים, 4 מבנים מלבניים בהעמדה מצפון לדרום באופן שהחזיתות הצרות פנות לרחובות (חזיתות צפון ודרום) והחזיתות הארוכות פונות למרווחים הפנימיים. כל מבנה כולל 2 גרעינים ועד 6 דירות בקומה, רובן טוריות כאשר ההפנייה של חללי המגורים והמרפסות מערבה. קומות הגג חלקיות ובנסיגה כלפי הרחוב כמפורט בפרק קווי בניין. בקומת הקרקע משולבות הכניסות והמבואות לשימושים השונים, יחד עם שימושים ציבוריים (עין גב 6) שטחים משותפים ודירות בקומת הקרקע (עין גב 4,8,10).

ג. חומרים

חמרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות. חיפוי טיח בהיר ברב המעטפת. יותרו אזורים מחופים בלוחות בגוונים שונים להדגשה בלבד (עד 10%), למשל מעל ומתחת לפתחים, במרפסות וכד', וכן אלמנטי אנכיים של הצללה.

אישור סופי של אדריכל העיר לחזיתות וחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר הבניה

ד. **מרפסות** - המרפסות בכל המבנים בקומות הטיפוסיות פונות למערב באופן שאינן מופנות מבניין אחד לבניין הסמוך אליו. הבלטת מרפסות מעבר לנפח הבנוי לא יעלה על 2 מ' למעט המרפסות במבנה המערבי שלא יעלה על 2.7, כמו כן רוחב זה מותנה במתן מענה ראוי לשטחים פנויים מבניה במגרש. בהתאם להוראות התכנית המרחק בין מבנים לא יפחת מ 9 מ' ובין מרפסת למבנה לא יפחת מ 6 מ', בקומת הקרקע יותרו מרפסות השקועות בתחום המבנה, גם בכיוון מזרח.

- לא תאושרנה מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ה. קומה טיפוסית:

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן לנושא זה יוצגו בחוברת העיצוב:
קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה
חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה

ו. מסתורי כביסה :

יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - 0018-24

לרוב המוחלט של הדירות תוכנן מסתור כביסה כמוגדר בתקנות. לדירות כלואות ניתן לתכנן מסתור במרפסת

ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בכפוף לחו"ד אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

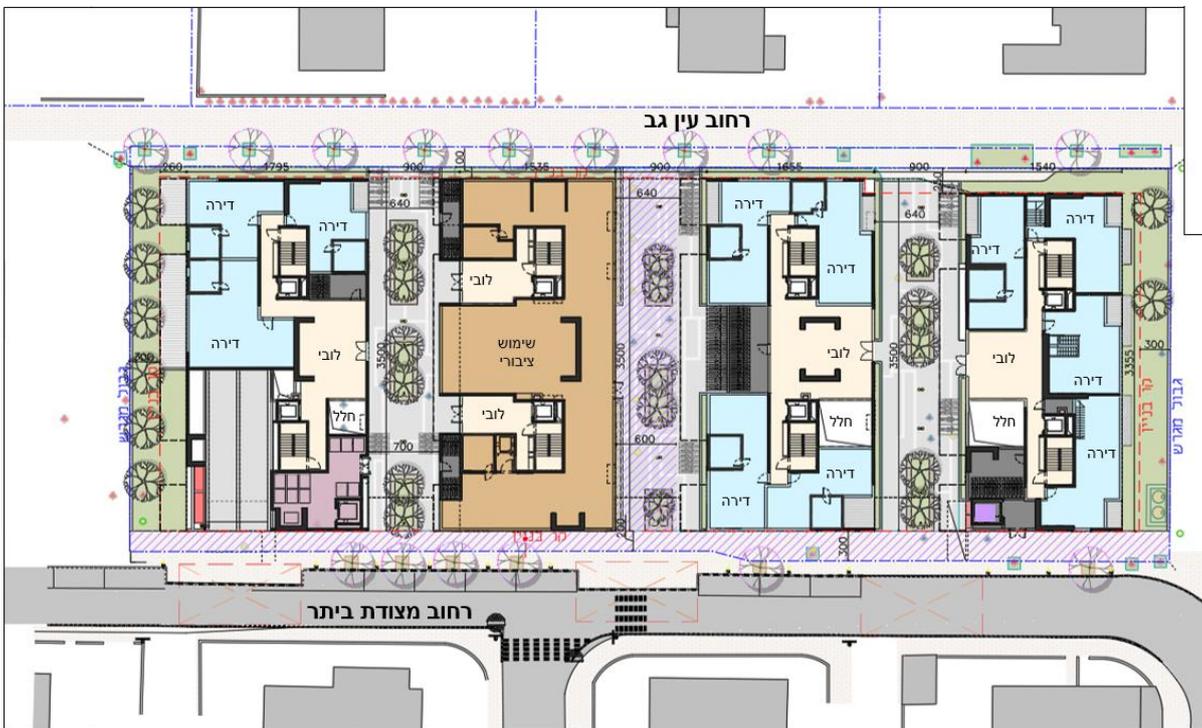
לנושא הבנייה הירוקה התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2. קומת הקרקע/קומת הכניסה



א. קומת הקרקע

לא יותרו דירות גן.

לדירות בקומת הקרקע יותרו מרפסות בקונטור מרפסות הקומה מעל או בתחום קווי המבנה. למרפסות בקומת הקרקע ייקבע מעקה בנוי למניעת פתיחת יציאה לשטחים המשותפים וסיפוח השטח לדירות הקרקע.

ב. כניסות המבנים

הכניסות למבני המגורים יהיו מן המעברים המשותפים שבין הבניינים. לכל מבנה מתוכננת מבואת מגורים משותפת עבור שני הגרעינים (למעט עין גב 6) שבו שתי מבואות אחת לכל גרעין). מן המבואה ניתן גם לרדת לשטחים המשותפים שבמרתף העליון.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - 0018 - 24ב'

ג. שטחים משותפים בנויים

בכל בניין תתוכנן כניסה ראשית אחת למבואה משותפת עבור שני הגרעינים. יתוכנן חיבור בין מבואות המגורים בכל הבניינים באופן שיאפשר גישה לכל הדיירים ישירות אל השטחים המשותפים לרווחת הדיירים במרתף. בחלק מהמבנים מתוכנן חלל עובר מהשטחים המשותפים במרתף אל מבואת המגורים בקומת הקרקע כדי לחזק את הזיקה ביניהם.

השטחים המשותפים במרתף כוללים חללים לשימוש הדיירים כגון מועדון דיירים, מכון כושר חללי עבודה, וכד' בהתאם לאפיון שייקבע ע"י הדיירים בהמשך. הגישה לחללים אלה מתאפשרת מתוך ציר מקשר במרתף המחובר למבואות המגורים בכל הבניינים באופן שתתכן גישה לכל דייר מכל בניין.

חנית אופניים לטווח קצר תתוכנן בשטחים הפתוחים וחניית אופניים לטווח ארוך תתוכנן בחדר ייעודי בקומת הקרקע ובמרתף העליון בכל בניין תוך שמירת גישה לדיירים מהמבואות המשותפים או בסמטך אליהן וגם באמצעות מעלית ייעודית ממפלס הרחוב.

חדרי אצירה לאשפה עבור הדיירים ועבור שטחי הציבור ימוקמו במרתף 2. פינוי האשפה לחדר אשפה מרכזי בקומת הקרקע ייעשה באמצעות מעלית ייעודית ע"י חברת הניהול ביום הפינוי. לשטחי הציבור תיוחד מבואת כניסה נפרדת מהמעבר שבתחום זיקת המעבר לציבור באופן שתישמר הפרדה בינה לבין מבואות הכניסה לדיירים.

מתקנים טכנים נוספים ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום המרתפים או קומת הקרקע באופן שלא יהוו מטרד או מפגע ולא יופנה לחזיתות לרחובות ולמעבר הציבורי.

2.1 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - - 0018-24ב'

2.2 תנועה

הגישה לחניון ברמפה דו סיטרית אחת שתמוקם בתחום המבנה המערבי עם גישה מרחוב מצודת בית"ר.

מתוכננים 82 מקומות חניה בשני מרתפים לפי הפירוט בנספח התנועה. כמות מקומות החניה לא תעלה על 0.6 ממספר יחידות הדיור ולא תפחת ממספר דירות התמורה.

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

מתוכננים מקומות חניה לאופנועים לפי תקן 1:5 למגורים, והם ממוקמים בפיתוח (15) ובמרתפים (13).

מתוכננים 293 מקומות חניה לאופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, לפי תקן של 1:2 למגורים ו-1:100 לשב"צ. החניות ממוקמות במפלס הפיתוח בקומת הקרקע ובחניון אופניים במרתף הגישה לחניון האופניים תתאפשר גם בעזרת מעלית ייעודית המקשרת ישירות ממפלס הרחוב למרתף. חישוב מספר מקומות החניה לאופניים לא יכלול אופניים בשטחי מחסנים פרטיים.

2.3 מערכות

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

מערכות מיזוג אוויר: מערכות מיזוג האוויר ימוקמו על הגגות העליונים. במידת האפשר ייעשה שימוש גם במסתורי הכביסה.

איוורור חניונים: פתחי אוורור לחדרי חח"י, וכן פתחי כניסת אוויר למרתפים ימוקמו בתחום המבנים וישתלבו בחזיתות באופן שלא יופנו לחזית הרחובות, או יוצנעו כחלק אינטגרלי מהאדניות בפיתוח השטח- יוצג בברור בפיתוח. שחרור עשן ופליטת אוויר מחניונים, חדרי האשפה וכו' יופנו לגג העליון באמצעות תעלות ופירים ייעודיים באופן שלא יהוו מטרד. מרחק פתחי הוצאת האוויר על הגגות לא יקטן מ-5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות ולא יהיה בסמיכות לבריכות שחייה, ככל שיתוכננו. הנ"ל יוצג בשלב היתר הבנייה. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור: בהתאם לסיכום עם אגף התברואה ואדריכל העיר, האשפה לסוגיה תועבר ע"י דיירי הפרויקט לחדרי אשפה במרתף 2- חדרי האשפה של המגורים ירוכזו בנפרד מחדר האשפה של השימוש הציבורי. חברת ניהול משותפת תעביר במרכז בעת הפינוי, באמצעות מעלית ייעודית, את מיכלי האשפה לחדר אשפה מרכזי אחד במפלס הקרקע, ממנו תפונה האשפה ע"י אגף תברואה.

קרינה: חדר השנאים מתוכנן בקומת מרתף (1-) וממוקם במרחק של 5 מטר לפחות מכל אזור שהייה בקומת המרתף ובקומת הקרקע. בשלב היתר הבניה יוגש לאישור היחידה הסביבתית דוח אומדן צפיפות שטף מגנטי אשר יציג עמידה בהמלצות המשרד להגנת הסביבה.

לא תותר הצבת ריהוט רחוב בתחום זיקת ההנאה שבטווח השפעת חדר השנאים.

הנחיות אקוסטיות: הפחתת הרעש עם המרחק בין הבנינים, המעקה בפרויקט שייתן צל אקוסטי והתקנת ציוד שקט בחלקו כולל משתיקי קול יבטיחו עמידה בדרישות התקנות. המערכות השונות יכללו אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו עמידה בדרישות התקנות, הקריטריונים ותקנות עזר עירוניות לנושאי אקוסטיקה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - 0018-24ב'

כיבוי אש :

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח. לסמן בתכנית הפיתוח שתועבר פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט) **גנרטור חרום:** מתוכנן על גג בניין עין גב 6 בחופה אקוסטית עם ארובה בגובה 2 מ' מעל גג הבניין לפליטת אגוז הגנרטור. הגנרטור יופעל עפ"י משטר הפעלה בעת פעולות תחזוקה של הגנרטור ויידוע הדיירים. **צובר גז** מוקם בדופן המזרחית תוך התרחקות מקו הרחוב ובאישור אדריכל העיר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

זיקות ההנאה מסומנות בנספח הפיתוח לאורך רחוב מצודת ביתר ממזרח למערב ברוחב של 2-3 מ' בהתאם לתשריט באופן שהמרחב הין גבול המגרש וקו הבניין יהיה כולו בזיקת הנאה, ובנוסף במרכז הפרויקט במרווח בין הבניינים המקשר בין רחוב עין גב ורחוב מצודת ביתר, מצפון לדרום ברוחב של 6 מ'. זיקת ההנאה תהיה פנויה ונגישה למעבר הולכי רגל ותהיה פתוחה בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה,

יחתם חוזה תחזוקה מול אגף הנכסים בעיריית תל אביב כאשר זיקת ההנאה ברחוב מצודת דוד תתחזק על ידי העירייה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא ויתר זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי היזם בכפוף למתן התחייבות לתחזוקה נאותה

יש לשלב את נושא התחזוקה בחוזה ההקמה של השטחים הציבוריים על מנת להבטיח תחזוקה נאותה של הפיתוח בקרבת המבנה הציבורי ובמעבר הולכי הרגל כמו כן מומלץ לשלב את נושא התחזוקה בהקמת קרן הונית- לטיפול מול אגף נכסים ואגף הכנסות מבניה.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית ועל קרקעית. לא פחות מ 10% משטח המגרש, הממוקמים בתוך התחום הפנוי מתכסית, יאפשר גינן מחלחל וישמש לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים כמסומן בתכנית הפיתוח בכפוף לאישור מחלקה לבניה בת קיימא והוועדה המקומית.

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024 5 - 0018-24ב'	תא/תעא/5043(1) - עין גב 10-4 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

בתחום כל מגרש תבוצע נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש בניכוי תכסית בניין.

במרחב הציבורי יינטעו עצים בחישוב לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9086. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

הוראות לנטיעת עצים בריצופים קשים:

מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.

העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

הוראות לנטיעת עצים במדרכות:

בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 10-4 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - - 0018-24ב'

צל ונטיעות במרחב הציבורי:

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

עצים לשימור:

לפרט אילו עצים נקבעו לשימור ולהכניס אישור אגרונום העיריה כולל הוראות לשמירה על העצים והעתקה במידה ויש.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

א. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. ניהול אנרגיה

1. ייצור אנרגיה: נושא זה יעמוד בהוראות המדיניות הנ"ל ויובא לאישור היחידה לאחר הדיון
2. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ממערכת פוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
3. חימום מים סניטריים: נושא זה יעמוד בהוראות המדיניות הנ"ל ויובא לאישור היחידה לאחר

הדיון

4. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
5. עמדות טעינה לרכב חשמלי: תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
6. כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024 5 - 0018-24ב'	תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

7. עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים כלים זעירים.

ג. ניהול מי נגר

1.1.1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.1.2. ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.

1.1.3. ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

1.1.4. יש להגיש סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהיית/חלחול נגר.

1.1.5. על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ד. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהשטחים המשותפים והציבוריים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. איורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. כלל הדירות בעלות פתחים לכיוון צפון ומערב ולכן זוכות לאורור מפולש.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

מצורפים חתכים תרמיים עקרוניים לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

ו. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי, עמודי תאורה, מיקום סופי של תשתיות, או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית. תתאשר קבלת היתר לחפירה ודיפון לפני קבלת ההיתר המלא.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 0018-24

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. עצים: אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
7. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד
8. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
9. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים וכן לדירוג אנרגטי A התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
10. חו"ד אקוסטית מפורטת וסימולציית שטף מגנטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה

7. תנאים לתחילת עבודות:

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
2. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת דירוג של ארבעה כוכבים וכן לדירוג אנרגטי A התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
6. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7. אנרגיה: יוגדר לאחר סגירת הנושא מול מח' בנייה ירוקה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - - '24-0018

8. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
9. עצים:
עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

חו"ד מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר:

- מומלץ לאשר את התכנית, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים:
1. התכנון קודם מול מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה אך נותרו מספר נושאים לתאום: ניהול מי נגר וייצור אנרגיה. התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית אך חתימה על התכנית תהיה מותנת בהתאמת התכנית לדרישות מדיניות 9144 וקבלת אישור המחלקה לבניה בת קיימא.
 2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח לרבות חומרי גמר מיקום חניות אופניים, מתקנים טכניים ומערכות.
 3. אישור אגף הנכסים ומבני ציבור לתכנון שטחי הציבור בתכנית
 4. אישור אגרונום העיריה לסקר העצים
 5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ושילוב חניות אופניים בתכנית ובפיתוח
 6. כתנאי להיתר בניה יחתם חוזה תחזוקה מול אגף הנכסים בעיריית תל אביב כאשר זיקת ההנאה ברחוב מצודת דוד תתוחזק על ידי העיריה ויתר זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי היזם בכפוף למתן התחייבות לתחזוקה נאותה. יש להציג הסכמה עם אגף ההכנסות מבניה כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב.
 - יש לשלב את נושא התחזוקה בחוזה ההקמה של השטחים הציבוריים על מנת להבטיח תחזוקה נאותה של הפיתוח בקרבת המבנה הציבורי ובמעבר הולכי הרגל, כמו כן מומלץ לשלב את נושא התחזוקה בקרן ההונית – לתאום עם אגף ההכנסות מבניה.
 7. אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24'ב' מיום 25/09/2024 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: מדובר בתוכנית התחדשות עירונית.

- יובל צופנת: מציג את התוכנית.
מיטל להבי: מדוע להפחית ל0.6 זה דרסתי ואין תוכנית הסעת המונים ביד אליהו? למה בקשתם 0.6 שהולך רק לדירות קיימות ולא לחדשות.
יובל צופנת: תקן החניה נקבע בתב"ע שהיא מאושרת. אנחנו נכנסנו לאחר שהתב"ע אושרה וזו תוכנית עיצוב ואנחנו מנסים לעמוד בה. יש גם הגבלה בתב"ע שכל דירה תקבל חניה זה המינימום ואנחנו עומדים בתקן ומשתמשים בשטחים במרתף לטובת הדיירים.
ליאור שפירא: איך כל דירה מקבלת חניה אם זהו תקן 0.6
יובל צופנת: כל הדירות הקיימות מקבלות, התבע אושרה בפברואר 2023.
אברהם פורז: של מי הרעיון להוריד ל0.6?
ליאור שפירא: של חברי הועדה כי סברנו שאפשרי.
אורנה ברביבאי: משרד התחבורה ביטל את הרפורמה של החניה.
ליאור: יש מכתב שאמור לצאת אך טרם יצא.
מיטל להבי: חיפוש חניה יותר גרוע מאשר לתת חניה. כשחורגים אז נעשה תמיד רק בדרום ולא בצפון, האם אפשר לשנות את התקן?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5043(1) - עין גב 4-10 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/09/2024 5 - 0018-24

אברהם פרוז : בהליך של הקלה אפשר לשנות את התקן?
ליאור שפירא : אם נותנים הנחיה של תקן 0.6 האם התמורה של היזם היא 40% מהדירות בפרויקט.
יובל צופנת : ההנחיה בתב"ע קובעת תקן 0.6 אך לא פחות מכמות הדירות הנכנסות.
ליאור שפירא : האם 0.6 מייצג את הדירות הנכנסות?
אביגדור פרוז : כמה דירות נכנסות בפרויקט?
יובל צופנת : 54 נכנסות מתוך 141 בסה"כ
אברהם פרוז : כמה דירות יהיו בלי חניה?
אורלי אראל : תקן חניה הוא לפי מס' יח"ד שמקבלים היתר הבניה. אם בהיתר יש 144 יח"ד אז תקן 0.6 מחושב מכמות יח"ד בהיתר.
ליאור שפירא : זה 86 חניות. אז מה המשמעות ל54 הדירות?
אורלי אראל : יכול להיות שהיזם בהסכם עם הדיירים קבע שמישהו לא יקבל חניה ומישהו אחר יקבל, אנחנו לא נכנסים להסכמים של היזם והדיירים.
ליאור שפירא : המינימום בעצם הוא 54 חניות.
דודו לניאדו : זה אפילו פחות מ0.6 כי לפי 141 דירות זה 84 חניות.
בת אל אונגר : התב"ע קובעת את הטווח בין מס' הדירות הנכנס 54 לתקן 0.6, שקובע 84 חניות. בתכנית העיצוב קבעו 82 שזה בטווח. מתוך התב"ע המאושרת "החניה עבור השימוש למגורים תהיה בהתאם לתקן אשר יהיה בעת הוצאת היתר הבניה כולל מקומות חניה לנכים בהתאם להוראות החוק בהיקף של עד 0.6 במספר יח"ד היוצא ולא פחות ממספר יח"ד בתמורה"
דודו לניאדו : כלומר גם 0.8 וגם 0.6 הם לא באמת במקרה הזה אם היו יותר דירות. כמה אנשים אין להם חניות?
אברהם פרוז : אי אפשר לפתור את מקומות החניה על ידי תחבורה ציבורית. הענין שצריך לשפר את התחבורה הציבורית אבל עד אז הייתי רוצה לתקן בפרויקט הזו לתקן 1 .
מיטל להבי : הטענה העיקרית היא שתקן חניה מופחת הוא הפחתת יוקר המחייה אני שוללת את טענת יוקר המחיה כי חניה במרכז העיר הגיע כבר ל1300 ש"ח בכמה אתה מעריך את מחיר החניה אני מאמינה מגיעה למחיר חדר בדירה.
ליאור שפירא : אנחנו מאשרים את חו"ד הצוות ומאשרים את התוכנית נמנע אברהם פרוז בשל חניה.
אברהם פרוז : נמנע מההצבעה בשל תקן החניה כל השאר בעד.

בישיבתה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית העיצוב, תנאי לחתימה על התכנית יהיה עמידה בתנאים הבאים :
1. תנאי לאישור התכנית יהיה התאמת התכנית לדרישות מדיניות 9144 וקבלת אישור המחלקה לבניה בת קימא.
 2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים : תכנית הפיתוח לרבות חומרי גמר מיקום חניות אופניים, מתקנים טכניים ומערכות.
 3. אישור אגף הנכסים ומבני ציבור לתכנון שטחי הציבור בתכנית
 4. אישור אגף העירייה לסקר העצים
 5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ושילוב חניות אופניים בתכנית ובפיתוח בהתאם לסעיף 6.8 לתכנית 5043 כתנאי להיתר בניה ייחתם חוזה תחזוקה מול אגף הנכסים בעיריית תל אביב ענין תחזוקת שטחי זיקת ההנאה. בהתאם זיקת ההנאה ברחוב מצודת דוד תתחזק על ידי העירייה ויתר זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי היזם בכפוף למתן התחייבות לתחזוקה נאותה. וזאת בין היתר על מנת להבטיח תחזוקה נאותה של הפיתוח בקרבת המבנה הציבורי ובמעבר הולכי הרגל, כמו כן מומלץ לשלב את נושא התחזוקה בקרן ההונית.
 6. אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדור.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אברהם פרוז, מיטל להבי, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי